

RAADSVOORSTEL:

2008-2009

Ons kenmerk: RO 08.1734048

Registratienummer : GR 08.

Ingekomen op :

Onderwerp: Plankostenkrediet Hoendiep-Noord/Westpark.

Groningen,

Aan de raad,

Voorgenomen ontwikkelingen Hoendiep-Noord en Westpark.

De skivijver nadert zijn voltooiing, de vijver is gegraven en het water wordt vanaf november ingelaten. Volgens planning kan Variaski in het seizoen 2009 de vijver gebruiken als waterskibaan. Naast de vijver is Variaski voornemens een kantine te realiseren. Randvoorwaardelijk is aangegeven dat deze kantine binnen het bestemmingsplan dient te passen. Ten behoeve van toetsing door de welstand is een boekwerkje opgesteld "Beeldkwaliteitskader Westpark Groningen". Dit kader omschrijft de ruimtelijke randvoorwaarden, waaraan een bouwwerk op het Westpark moet voldoen. Het betreft hierbij niet alleen de kantine van Variaski, maar eventueel ook bouwwerken die door andere initiatiefnemers in het park worden ontwikkeld. Het beeldkwaliteitskader Westpark Groningen is vrijgegeven voor schriftelijke inspraak gedurende een periode van 4 weken. Het wordt u begin 2009 ter vaststelling aangeboden.

In navolging op de in 2000 vastgestelde nota "Ruimte voor bedrijvigheid" en het vigerende structuurplan "Van nu naar straks" van januari 2005, waarin expliciet wordt benoemd dat het gebied Hoendiep-Noord ontwikkeld wordt tot bedrijvigheid, is een realiseringsovereenkomst aangegaan met de ontwikkelingsmaatschappij Partion Projectontwikkeling B.V., eigenaar van de overige 50% van de gronden. De strekking van de overeenkomst is dat de gemeente haar gronden verkoopt aan de ontwikkelaar, waarna de ontwikkelaar de totale ontwikkeling voor zijn rekening en risico neemt. De gemeente stelt hierbij de randvoorwaarden, toetst en begeleidt de planologische procedure. Uitgangspunt is dat het terrein wordt ontwikkeld tot een kleinschalig bedrijventerrein. De oorspronkelijke wens om op deze locatie woon-werken te realiseren is in verband met de milieucontouren van de Suikerunie niet mogelijk.

Naast de begeleiding van de overeenkomst met Partion wordt ook gewerkt aan een nadere invulling van de overgebleven parkkamers van het Westpark. Het Westpark zou van meet af aan een planopzet krijgen met een mix van publieke en private invulling van de parkkamers. Een mozaïek van verschillende functies. Variaski is zo'n

invulling, als uitwerking van het eerder ingezette beleid voor dit parkgebied. De overige parkkamers verdienen eveneens een goede invulling, waarbij een goede mix ontstaat van openbare toegankelijkheid én private ontwikkeling.

Participatieparagraaf.

Het informeren van de wijkorganisaties en de buurt is van groot belang bij dit project en de daaronder vallende deelprojecten. Ten behoeve van een goede start is inmiddels een eerste participatieronde geweest met de drie betrokken wijkorganisaties over het initiatief Hoendiep-Noord. De wijkorganisaties uit Vinkhuizen en De Held waren neutraal tot positief. De VWH (Hoogkerk) was hierin wat stilliger en heeft als preadvies afgegeven niet akkoord te gaan met de realisatie van een nieuw bedrijventerrein Hoendiep-Noord. De VWH is van mening dat de huidige recreatieve bestemming gehandhaafd dient te worden. Hiervoor geeft de VWH een aantal redenen, variërend van landschappelijke kwaliteit, behoud groenstructuren tot krapte sportvoorzieningen in en rond Hoogkerk in relatie tot de groei van de bevolking (De Held III).

De VWH geeft aldus duidelijk te kennen niet zomaar akkoord te gaan met ontwikkeling van Hoendiep-Noord naar een kleinschalige bedrijvenlocatie. Naar onze mening is de keuze om op het terrein Hoendiep-Noord bedrijvigheid toe te staan, terwijl in het huidige bestemmingsplan de locatie bestemd is als recreatie, een keuze op stadsniveau. Immers, bedrijvigheid en werkgelegenheid zijn bedoeld voor de gehele stad. In structuurvisies voor de stad wordt aangegeven waar ontwikkelingen wenselijk zijn en in bedrijvennota's wordt dit ook weer op stadsniveau nader uitgewerkt en omschreven.

Tegenover de argumenten van de VWH staat daarom ook dat sinds 2000 in vastgesteld beleid (nota "Ruimte voor bedrijvigheid") expliciet wordt benoemd dat dit gebied ontwikkeld kan worden naar bedrijvigheid. Ook in het vigerende structuurplan "Van nu naar straks" van januari 2005, is de zuidzijde van het Westpark aangegeven als bedrijvenzone. De ontwikkelaar heeft duidelijk te kennen gegeven markt te zien voor toekomstige bedrijvigheid op juist deze locatie en wil dit aantonen met behulp van een extra marktonderzoek. De stedenbouwkundige opzet van het bedrijventerrein zal een groen karakter krijgen, waarbij gebruik zal worden gemaakt van de bestaande hoogteverschillen in het gebied. Ook de aansluiting met het Westpark is hierbij van belang.

Dat er binnen de gemeente Groningen capaciteitsproblemen op sportvelden zijn, is bekend. We zijn daarom bezig met het onderzoek "Ruimte voor de sport in Groningen". Het Mulier-instituut onderzoekt de vraag naar sportaccommodaties in de periode 2008-2030 en de overschotten/tekorten, uitgaande van het aanbod in 2008. Hoogkerk en omgeving wordt hierin ook meegenomen. De uitkomsten van het onderzoek worden begin 2009 openbaar, tegelijk met het uitbrengen van de sportvisie. De sportvisie zal een inspraaktraject doorlopen, waarin alle sportverenigingen en andere betrokkenen kunnen reageren. Vervolgens zal uw raad een besluit nemen over de sportvisie.

Voorgesteld wordt om door te gaan met de ontwikkeling van Hoendiep-Noord tot kleinschalig bedrijventerrein. Gelijktijdig met de komende stappen wordt voorgesteld dat begin 2009 het gesprek met de VWH wordt geopend over de uitkomsten van het externe onderzoek door het Mulier-instituut en de sportvisie. Daarnaast zal het participatieproces met zorg worden gevolgd.

Plankostenkrediet Hoendiep-Noord/Westpark.

Ten behoeve van de uitvoering van deze overeenkomst en de begeleiding van nieuwe initiatieven in het plangebied wordt u gevraagd een plankostenkrediet ter beschikking te stellen van € 375.000,--. De dekking bestaat hierbij primair uit de opbrengsten uit de verkoop van gronden aan Partion. In een later stadium wordt de dekking aangevuld met nog te sluiten kostenverhaalovereenkomsten met initiatiefnemers. Indien de opbrengsten uit grondverkoop en kostenverhaal hoger liggen dan de uitgaven voor plankosten, is het uitgangspunt dat deze opbrengsten gereserveerd worden binnen het project voor afrondende werkzaamheden aan het Westpark. Indien dit aan de orde is, zal een inrichtingsplan inclusief kredietaanvraag aan u worden voorgelegd.

Begrotingswijziging 2008						
Betrokken dienst(en)	RO/EZ					
Naam voorstel	Aanvraag plankostenkrediet Hoendiep Noord/Westpark					
Incidenteel / Structureel	Incidenteel					
Soort wijziging	Investering					
Tijdsplanning krediet	2008 - 2009					
Pr.gr. Financiële begrotingswijziging	Lasten	Baten	Saldo	Toevoeging reserve	Onttrekking reserve	Saldo
7.07 Bedrijventerreinen / kantoren	375.000	375.000	-			-
Totale begrotingswijziging	375.000	375.000	-	-	-	-

Besluit.

Gelet op vorenstaande en onder overlegging van bijbehorende stukken stellen wij u voor te besluiten:

- I. kennis te nemen van de voorgenomen ontwikkelingen Hoendiep-Noord en Westpark;
- II. kennis te nemen van het collegestandpunt inzake de participatieparagraaf;
- III. een plankostenkrediet ter beschikking te stellen van € 375.000,-- met als dekking:
 - a. de grondverkoop aan ontwikkelingsmaatschappij Partion Projectontwikkeling B.V.;
 - b. kostenverhaal toekomstige initiatiefnemers door middel van een (grondverkoop)overeenkomst;
- IV. de gemeentebegroting 2008 dienovereenkomstig te wijzigen.

Burgemeester en wethouders
van Groningen,

de burgemeester,

de secretaris,

Jacq. Wallage.

H.P. Bakker.